EXPEDIENTE :

ESCRITO : N° 01

CUADERNO : Principal

SUMILLA : Demanda de Nulidad de Acto Jurídico y Mejor Derecho de Propiedad.

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECICRUZZADO EN LO CIVIL DE AREQUIPA

Rafael Bernardo VARGAS CUEVA identificado con DNI XXXXXXX y Myriam Aguilar Quispe con DNI XXXXXXXX, ambos con domicilio real en XXXXXXXXX, señalando **CASILLA ELECTRONICA N° XXXXXXXX, CASILLA** FISICA N° XXXXX y CON DOMICILIO PROCESAL XXXXXX**, Cercado de Arequipa,** estudio jurídico del Abogado que autoriza la presente demanda; a Usted atentamente digo:

I. NOMBRE Y DOMICILIO DE LOS DEMANDADOS:

La presente demanda de Mejor derecho de propiedad, la dirijo en contra de:

Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA, Con domicilio en XXXXXXXXXX distrito de Selva LAPADULAgre, Provincia y Región de Arequipa.

Asunción Demia GUERRERO CRUZ. Con domicilio en XXXXXXXXXX distrito de Selva LAPADULAgre, Provincia y Región de Arequipa.

Janet Deisy AQUINO FUJIMORI. Con domicilio en XXXXXXXXXX distrito de Paucarpata, Provincia y Región de Arequipa

Cristina MONTESUSNOS QUISPE Parí de AQUINO con domicilio en XXXXXXXXX distrito de Paucarpata, Provincia y Región de Arequipa.

II. PETITORIO:

1. **PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL. -** Se declare la **NULIDAD DEL ACTO JURIDICO DENOMINADO DE**

COMPRAVENTA que aparece suscrito por don Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA y doña de Asunción Demia GUERRERO CRUZ, **así como el documento que lo contiene** el contrato privado denominado minuta que aparece con fecha 19 de octubre del 2020, por causLAPADULAs de **FALTA DE MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD** de Francisco GUERRERO LAPADULA, y como consecuencia por **FIN ILÍCITO Y CONTRARIO AL ORDEN PUBLICO.**

2. **PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRIMERA PRETENCION PRINCIPAL.** - Se declare la **NULIDAD DEL ACTO JURIDICO DE COMPRAVENTA** que aparece suscrito por don Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA y doña de Asunción Demia GUERRERO CRUZ, **así como el documento que lo contiene** el contrato privado denominado minuta que aparece con fecha 19 de octubre del 2020, por causLAPADULAs de **SIMULACIÓN ABSOLUTA.**
3. **SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL. - se declare la nulidad del acto jurídico denominado de compraventa,** suscrita por don Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA y doña Asunción Demia GUERRERO CRUZ, así como el **DOCUMENTO QUE LO CONTIENE, ESTO ES, LA ESCRITURA PÚBLICA N° 1973 DENOMINADA COMO COMPRAVENTA extendida por notario público Víctor Tinajero Loza,** de fecha 23 de mayo de 2013, por causLAPADULAs de **SIMULACIÓN ABSOLUTA, FIN ILÍCITO Y CONTRARIO AL ORDEN PÚBLICO.**

4. **TERCERA PRETENCION PRINCIPAL. - FORMULO DEMANDA DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD,** de la parte demandante cuyo título de propiedad está contenido en la Escritura Pública N°
288 otorgada frente a la notaría del Dr. Roberto Delgado Valdivia con fecha 23 de mayo del 2019, respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa inscrito en el asiento 00010 de la partida 06219504 del Registro de Propiedad inmueble de la zona registral N° XII sede Arequipa, mejor derecho del título descrito, OPONIBLE FRENTE a los títulos de las partes demandadas

    a. El contrato privado denominado de compraventa del

    19 de octubre del 2009 entre Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA y Asunción Demia GUERRERO CRUZ, respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A

Lote 1 distrito Moliendo provincia Islay departamento Arequipa

b. La Escritura Pública N° 1973 de fecha 23 de mayo de 2013, y suscrita por ante **notario público Víctor Tinajero Loza,** celebrada por **Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA y Asunción Demia GUERRERO CRUZ,** respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito Moliendo provincia Islay departamento Arequipa.

c. La Escritura Pública N° 310 de fecha 10 de mayo de 2013, y suscrita por ante **notario público Roberto Delgado Valdivia,** celebrado por **Karoleyla Jenifer GUERRERO CCRUZsaya,** apoderada de Francisco GUERRERO LAPADULA y **Janet Delsy AQUINO FUJIMORI,** respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa por el monto de diez mil soles (S/. 10,000), ante el notario público Roberto Carlos Delgado Valdivia, dicho acto jurídico se encuentra inscrito en el asiento 00004 de la partida registral 06219504 del Registro de Propiedad inmueble de la zona registral N° XII sede Arequipa.

d. Resolución judicial N° 17 de fecha 23 de diciembre del año 2015 y resolución judicial N°19 de fecha 15 de marzo de 2016, ambas suscritas ante el juez Carlos Cary Choque del juzgado mixto de Islay-Mollendo, que resuelve adjudicar el inmueble inscrito en la partida 06219504 a favor de Cristina MONTESUSNOS QUISPE Parí de AQUINO por la suma de trece mil trescientos treinta y tres dólares americanos y treinta y tres centavos (US$ 13,333 y 33/100) en cCRUZdad de bien propio. Inscrito en el asiento 00007 de la misma ficha registral.

A fin de que se **DECLARE QUE LA PARTE DEMANDANTE cuyo título se encuentra inscrito en el asiento 00010** de la partida 06219504 del Registro de Propiedad inmueble de la zona registral N° XII sede Arequipa; **TIENE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**
respecto del título de la parte demandada y como consecuencia este último sea declarado INEFICAZ.

III. FUNDAMENTOS DE HECHO:

>DE LOS TITULOS DE LOS DEMANDADOS

1. Con fecha 21 de abril de 1989, COFOPRI presenta el traslado e inscripción del plano de trazado y lotización del inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa, en el asiento 00001 de la ficha registral 06219504 del Registro de Propiedad inmueble de la zona registral N° XII sede Arequipa. Dando inicio a esta partida.

2. Con fecha 2 de abril de 1990 se reCRUZza la independización en virtud de la venta otorgada por la municipCRUZdad provincial de Islay a favor del titular Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA, tal como aparece en el asiento 00002 de la partida registral 06219504 del Registro de Propiedad inmueble de la zona registral N° XII sede Arequipa, por la suma de I/. 358,815.00.

3. El 24 de noviembre de 1994 se constituye la hipoteca en favor de FONAVI por parte de Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA, hasta por el monto de nueve mil cien soles (S/.9,100) por el plazo de 10 años, tal como aparece en el asiento 00003 de la ficha registral 06219504 del Registro de Propiedad inmueble de la zona registral N° XII sede Arequipa

4. **Con fecha 17 de mayo del 2013** Janet Delsy AQUINO FUJIMORI y Karoleyla Jenifer GUERRERO CCRUZsaya apoderada del anterior dueño Francisco GUERRERO LAPADULA celebran un contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa por el monto de diez mil soles (S/. 10,000), ante el notario público Roberto Carlos Delgado Valdivia, dicho acto jurídico se encuentra inscrito en el asiento 00004 de la partida registral 06219504 del Registro de Propiedad inmueble de la zona registral N° XII sede Arequipa.

5. El 03 de julio del 2013 la codemandada, Asunción GUERRERO CRUZ, a través de la demanda de nulidad de acto jurídico en el expediente
3406-2013 del juzgado de Arequipa, saca a la luz un documento denominado compraventa en el que su hermano y antiguo propietario del inmueble, Francisco GUERRERO LAPADULA, le habría vendido el mismo en el año 2009 por contrato privado cuyo original no ha sido exhibido en el proceso. Al hacer pública la existencia del contrato privado con fecha de la demanda, los plazos para oponer la nulidad del documento corren desde el momento de la notificación por ser este un documento privado.

6. En el proceso antes mencionado se señaló que con fecha 23 de mayo del 2013 se expidió la escritura pública N° 1973 del notario público Víctor Tinajero Loza, según la codemandada, Asunción Demia GUERRERO CRUZ, con el fin de regularizar la compraventa reCRUZzada cuatro años atrás, sin embargo en esta escritura pública no se halla mención alguna respecto de aquel negocio jurídico, siendo el contenido en la escritura pública uno completamente nuevo, posterior al ejecutado por Janet Delsy AQUINO FUJIMORI y Francisco GUERRERO LAPADULA, a través de su apoderada, que incluso estaba en los Registros Públicos, por lo tanto era de conocimiento general la existencia de este negocio, ha demostrado la evidente mala fe de los demandados al reCRUZzar esta pantomima.

7. El expediente 3406-2013 tiene como especiCRUZsta legal a Yolanda Katia Luque Peralta, se inicia con la pretensión de nulidad de acto jurídico del título de propiedad contenido en la compraventa reCRUZzada a favor de Janet AQUINO FUJIMORI respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa, del asiento 00004 de la partida registral 06219504 del Registro de Propiedad inmueble de la zona registral N° XII sede Arequipa.

8. Con fecha 10 de junio del año 2013, la entonces propietaria Janet AQUINO constituye una hipoteca a favor de Justina Vicentina AQUINO FUJIMORI en la escritura pública n° 381 ante el notario Roberto Delgado Valdivia, por el monto de veinte mil dólares americanos (US$20,000 y 00/100), inscrita en el asiento n° 00005 de la ficha registral 06219504 del Registro de Propiedad inmueble de la zona registral N° XII sede Arequipa.

9. Con fecha 10 de octubre del 2015 se procede a hacer la anotación de la demanda presentada por Asunción GUERRERO CRUZ contra Janet Delsy AQUINO FUJIMORI en el asiento 00006 de la partida número 06218504 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral de N° XII sede Arequipa.

10. Con fecha 21 de enero de 2016, por resolución judicial N° 17 de fecha 23 de diciembre del año 2015 y resolución judicial N°19 de fecha 15 de marzo de 2016, ambas suscritas ante el juez Carlos Cary Choque del juzgado mixto de Islay-Mollendo, se resuelve adjudicar el inmueble inscrito en la partida 06219504 a favor de Cristina MONTESUSNOS QUISPE Parí de AQUINO por la suma de trece mil trescientos treinta y tres dólares americanos y treinta y tres centavos (US$ 13,333 y 33/100) en cCRUZdad de bien propio. Esto figura en el asiento 00007 de la misma ficha registral.

11. Con fecha 21 de enero de 2016, por resolución judicial N° 17 de fecha 23 de diciembre del año 2015 y resolución judicial N°19 de fecha 15 de marzo de 2016, ambas suscritas ante el juez Carlos Cary Choque del juzgado mixto de Islay-Mollendo, se dispone dejar sin efecto todo gravamen que pesa sobre el predio inscrito en esta partida salvo la medida cautelar de anotación de la demanda, tal como aparece en el asiento 00009 de la ficha registral 06219504 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral de N° XII sede Arequipa.

> FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA PRIMERA PRETENSION DE

NULIDAD respecto del contrato denominado minuta entre Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA y Asunción Demia GUERRERO CRUZ del 19 de octubre de
2009, respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito Moliendo provincia Islay departamento Arequipa, mediante documento privado.

> DEL PLAZO DE INTERPOSICION DE DEMANDA DE NULIDAD

1. El 03 de julio del 2013 la codemandada, Asunción GUERRERO CRUZ, a través de la demanda de nulidad de acto jurídico en el expediente 3406-2013 del juzgado de Arequipa, saca a la luz un documento denominado compraventa en el que su hermano y antiguo propietario del inmueble, Francisco GUERRERO LAPADULA, le habría vendido el mismo en el año 2009 por contrato privado, cuyo original no ha sido exhibido en el proceso. Al hacer pública la existencia del contrato privado con fecha de la demanda, los plazos para oponer la nulidad del documento corren desde el momento de la notificación por ser este un documento privado.

>DE LA FALTA DE MANIFESTACION DE LA VOLUNTAD

1. Asunción Demia GUERRERO CRUZ, hermana de Francisco GUERRERO LAPADULA, antiguo propietario del inmueble, fraguó un documento denominado compraventa respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito Moliendo provincia Islay departamento Arequipa.
2. Respecto de este documento, debemos de manifestar que la firma del vendedor no corresponde al puño gráfico de Francisco GUERRERO LAPADULA, esta firma corresponde al puño gráfico de la codemandada Asunción GUERRERO CRUZ.
3. El documento fue elaborado sin el conocimiento del entonces propietario, algo que es evidente al verificar los indicios alrededor de este.
    a. No se utilizó escritura pública como medio para reCRUZzar el documento, por lo cual no se verifico la presencia de las partes y su aceptación para participar en la elaboración del documento. Esto fue calculado y ejecutado para ocultar la ausencia de la manifestación de la voluntad.
    b. No hay prueba de una contraprestación que

corresponda con lo vertido en el documento.

c. Francisco GUERRERO LAPADULA mantuvo la posesión del inmueble después de la elaboración del documento, y no hubo noticias de ninguna acción por parte de la demandada respecto al inmueble, sino solo después del negocio jurídico correspondiente a la transferencia del inmueble a Janet Delsy AQUINO FUJIMORI. A pesar que en el contrato privado se declaraba que la entrega era ad corpus.

d. Así mismo, no se hizo uso de los registros públicos para poder proteger el inmueble de futuras contingencias, solo se hizo uso de una legCRUZzación del documento, es decir se tomó el camino más adecuado para generar una apariencia de legCRUZdad pero que no tenga una publicidad

necesaria para que, quienes puedan tener legitimidad respecto al bien no puedan oponerse.

e. La ausencia de manifestación de voluntad se hace más patente cuando comprobamos que el entonces propietario, en atención a las necesidades de su hija, le otorga un poder amplio a la misma, en el que expresamente se señala que ella puede disponer de su único bien significativo, este inmueble, para poder atender estas necesidades.

f. También añadimos que la escritura pública N° 1973 ante el notario Víctor Tinajero Loza del 23 de mayo del 2013 se reCRUZzó solo días después del negocio jurídico hecho por Karoleyla Jenifer GUERRERO CCRUZsaya, apoderada de Francisco GUERRERO LAPADULA y Janet Delsy AQUINO FUJIMORI, la compraventa real y legitima, y aun así no se hizo mención del documento privado de fecha 19 de octubre del 2009

>DEL FIN ILICITO. -

1. Todo acto Jurídico apunta a una razón y se exige que esta razón no sea ¡lícita, pues no puede servirse de un acto jurídico para reCRUZzar actos antisociLAPADULAs o contrarios a la ley. La ilicitud, debe entenderse como lo opuesto al orden público, a las leyes en general. Entonces el fin ¡lícito se configura cuando la razón de ser del acto jurídico se enmarca fuera del orden público.

2. En el presente caso, al tener un fin puramente lesivo para el patrimonio del codemandado, Francisco GUERRERO LAPADULA y su familia, al despojarlos del bien más representativo de su patrimonio en ese momento; así como lesivo al patrimonio de los futuros adquirientes de buena fe del bien inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa. Resulta claro que la finCRUZdad de la demandada era ¡lícita al actuar de forma dolosa y de mala fe en contra del patrimonio de terceros a quienes pretendían sorprender con títulos ocultos.

> FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL

> DE LA SIMULACIÓN ABSOLUTA. -

1. Todo ACTO Jurídico se forma con la manifestación de voluntad de los sujetos que lo celebran, cuya voluntad interna está contenida en su manifestación, existiendo en consecuencia una perfecta correlación entre una y otra. ***Existe simulación cuando las***

partes de común acuerdo, con el fin de engañar terceros, celebran un acto jurídico aparente o un acto jurídico real ocultado bajo una apariencia. En la simulación se presentan dos hechos: ***Un acuerdo simulatorio:*** (que es el acuerdo verbal o escrito entre las partes de dar al acto que realmente quieren celebrar, una apariencia diferente) y el ***fin de engañar a terceros:*** (que en este caso es el deseo de los codemandados de engañar y perjudicar a los reLAPADULAs propietarios a través del fraude cometido).

2. **En este caso,** a través de indicios claros, podemos conocer la real intención oculta en la supuesta compraventa del inmueble, que nos permite develar la simulación y por lo tanto el motivo de la nulidad. Los indicios son los siguientes:

    a. En primer lugar, notamos como la demandada no ha iniciado ninguna acción que demuestre su propiedad, pues no tomo posesión del mismo, algo evidente al comprobar que dejó el inmueble en el mismo estado en el que se encontraba antes del negocio jurídico simulado, ni se reCRUZzó acciones relativas a una posesión mediata del bien. Todo esto a pesar de que el contrato señalaba que la entrega sería ad corpus.

    b. Así mismo, no se hizo uso de los registros públicos para poder proteger el inmueble de futuras contingencias, solo se hizo uso de una legCRUZzación del documento, es decir se tomó el camino más adecuado para generar una apariencia de legCRUZdad sin involucrarse en cuestiones más permanentes y de difícil reparación sin generar sospechas, y que solo sería oponible a terceros después de la reCRUZzación de cualquier transferencia.

    c. De la misma manera, se obvió el cambio en el nombre para el pago del autoevalúo, una vez más evitando una exteriorización adecuada que demuestre la transferencia, o por lo menos la toma de la posesión.

    d. Así mismo manifestamos que no hay prueba respecto a la entrega del dinero de contraprestación necesario para la reCRUZzación de una compraventa.

    e. También debemos de aclarar que las partes de este negocio son hermanos, una relación que facilitaría la complicidad en una colusión como la que tenemos ante nosotros.

    f. Al mismo tiempo, la condición de alcohólico del anterior dueño, Francisco GUERRERO LAPADULA, hace a este proclive a la manipulación y a la toma de decisiones contrarias a su

propio bienestar o al de terceros.

g. También añadimos que la escritura pública N° 243 ante el notario Víctor Tinajero Loza del 23 de mayo del 2013 se reCRUZzó días después del negocio jurídico hecho por Karoleyla Jenifer GUERRERO CCRUZsaya, apoderada de Francisco GUERRERO LAPADULA y Janet Delsy AQUINO FUJIMORI, la compraventa real y legitima, y, aun así, en la mencionada escritura pública, no se hizo mención del documento privado de fecha 19 de octubre del 2009.

h. Ante estos indicios podemos concluir que este negocio simulado se hizo con el fin de generar daño a futuros compradores confiados en la buena fe registral, que opera como un mecanismo capaz de generar certeza en los adquirientes de inmuebles para la inversión de su patrimonio, un principio que además fortLAPADULAce el sistema económico nacional al dinamizarlo y potenciarlo con la confianza de una adecuada intervención del poder judicial para resolver posibles conflictos al respecto.

> **FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA SEGUNDA PRETENSIÓN**

PRINCIPAL DE NULIDAD respecto de la escritura pública de compraventa N° 243 de fecha 23 de mayo del 2013 extendida ante notario Víctor Tinajeros Loza denominada de compraventa entre Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA y Asunción Demia GUERRERO Al i respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito Moliendo provincia Islay departamento Arequipa.

> **DE LA SIMULACIÓN ABSOLUTA. -**

1. Todo ACTO Jurídico se forma con la manifestación de voluntad de los sujetos que lo celebran, cuya voluntad interna está contenida en su manifestación, existiendo en consecuencia una perfecta correlación entre una y otra. ***Existe simulación cuando las partes de común acuerdo, con el fin de engañar terceros,*** celebran un acto jurídico aparente o un acto jurídico real ocultado bajo una apariencia. En la simulación se presentan dos hechos: ***Un acuerdo simulatorio:*** (que es el acuerdo verbal o escrito entre las partes de dar al acto que realmente quieren celebrar, una apariencia diferente) y el ***fin de engañar a terceros:*** (que en este caso es el deseo de los codemandados de engañar y perjudicar a los reLAPADULAs propietarios a través del fraude cometido).

2. **En este caso,** a través de indicios claros, podemos conocer la real

intención oculta en la supuesta compraventa del inmueble, que nos permite develar la simulación y por lo tanto el motivo de la nulidad. Los indicios son los siguientes:

a. Primero, los demandados decidieron reCRUZzar la escritura pública tan solo días después de la transferencia reCRUZzada en favor de Janet Delsy AQUINO FUJIMORI, es decir después de conocer noticia del cambio de propietario en un acto legítimo, cuando la titularidad del inmueble fue del codemandado durante muchos años.

b. También acotamos que tal como aparece en la partida electrónica N°12007754 del registro de personas naturLAPADULAs, el codemandado Francisco GUERRERO LAPADULA, el año 2012 suscribió un poder en el que expresamente señalaba que su hija, y para ese documento apoderada, Karoleyla Jenifer GUERRERO CCRUZsaya, tenía la potestad de disposición de los bienes de su patrimonio, que tenía como bien más representativo el inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito Moliendo provincia Islay departamento Arequipa. Evidentemente hay una contradicción entre ambas acciones, el otorgamiento de poder de disponer un bien y una compraventa del mismo bien, son negocios incompatibles entre sí, por lo tanto, la existencia de uno despojaría de vCRUZdez cualquiera que se produjera después.

c. Además, el poder inscrito no ha sido revertido, indicio de que este tenía la manifestación de la voluntad de quien en ese entonces era el propietario del inmueble, con lo que podemos estar seguros que otorgar la disposición era una facultad que, si quería ser delegada, y que la escritura pública razón de esta pretensión era un subterfugio deliberado para causar daño a terceros.

d. Así mismo manifestamos que no hay prueba respecto a la entrega del dinero de contraprestación necesario para la reCRUZzación de una compraventa.

e. También debemos de aclarar que las partes de este negocio son hermanos, una relación que facilitaría la complicidad en una colusión como la que tenemos ante nosotros.

f. Al mismo tiempo, la condición de alcohólico de Francisco GUERRERO LAPADULA hace a este proclive a la manipulación y a la toma de decisiones contrarias a su propio bienestar o

al de terceros.

g. Ante estos indicios podemos concluir que este negocio simulado se hizo con el fin de generar daño a la compradora confiada en la buena fe registral, que opera como un mecanismo capaz de generar certeza en los adquirientes de inmuebles para la inversión de su patrimonio, un principio que además fortLAPADULAce el sistema económico nacional al dinamizarlo y potenciarlo con la confianza de una adecuada intervención del poder judicial para resolver posibles conflictos al respecto.

> DEL FIN ILICITO. -

1. Todo acto Jurídico apunta a una razón y se exige que esta razón no sea ¡lícita, pues no puede servirse de un acto jurídico para reCRUZzar actos antisociLAPADULAs o contrarios a la ley. La ilicitud, debe entenderse como lo opuesto al orden público, a las leyes en general. Entonces el fin ¡lícito se configura cuando la razón de ser del acto jurídico se enmarca fuera del orden público.

2. En el presente caso, al tener un fin puramente lesivo para quien adquiriese la bien inmueble escritura pública de compraventa N° 243 de fecha 23 de mayo del 2013 extendida ante notario Víctor Tinajeros Loza, resulta claro que la finCRUZdad de los codemandados era ¡lícita al actuar de forma dolosa y de mala fe en contra del patrimonio de terceros a quienes pretendían sorprender con títulos ocultos

> <u>DE LA TERCERA PRETENSION PRINCIPAL SOBRE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD</u> -

1. DEL TITULO DE LA PARTE DEMANDANTE. -

a. Que con fecha , 23 de mayo del 2019, celebran un acto jurídico contenido en el documento denominado contrato de Compraventa respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa, a favor de la demandante, la misma que fue elevada a escritura pública N° 299, por ante notario público Roberto Delgado Valdivia, e inscrita en el asiento 00010 de la Partida Registral N° 06219504 del Registro de Propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII Sede - Arequipa, y cuyo contenido respecto del objeto de dicho acto es el siguiente:

“LA VENDEDORA

CRISTINA MONTESUSNOS QUISPE PARI DE AQUINO

LOS COMPRADORES

LA SOCIEDAD CONYUGAL CONFORMADA POR RAFAEL BERNARDO VARGAS CUEVA Y MYRIAM AGUI LAR QUISPE CONFORME A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES SIGUIENTES

PRIMERA: *DE LA PROPIEDAD LA VENDEDORA ES PROPIETARIA EN CCRUZDAD DE BIEN PROPIO DE UN TERRENO UBICADO EN ASOCIACIÓN PRO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL HORTENCIA PARDO MANZANA A LOTE 1 (UNO) DISTRITO MOLLENDO, PROVINCIA ISLAY, DEPARTAMENTO AREQUIPA, EL MISMO QUE CUENTA CON ÁREA DE 222.59 M2 (DOSCIENTOS VEINTIDÓS PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) CUYOS LINDEROS CARACTERÍSTICAS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS OBRAN INSCRITAS EN LA PARTIDA N° P06219504 EN LA ZONA REGISTRAL N° XII-SEDE AREQUIPA.*

SEGUNDA: *DEL BIEN MATERIA DEL CONTRATO. - ES MATERIA DEL CONTRATO DE TRANSFERENCIA EL TERRENO DESCRITO EN LA CLÁUSULA ANTERIOR.*

TERCERA: *DE LA COMPRA-VENTA. - POR EL PRESENTE DOCUMENTO LA VENDEDORA DA EN VENTA REAL Y ENAJENACIÓN PERPETUA A FAVOR DE LOS COMPRADORES EL TERRENO DESCRITO EN LA CLAUSULA PRIMERA Y SEGUNDA LA ENAJENACIÓN DEL MISMO COMPRENDE TODO CUANTO DE HECHO Y DE DERECHO PUDIERA CORRESPONDERLE SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA, CON SUS CONSTRUCCIONES EXISTENTES, SERVICIOS, INSTALACIONES, NO RESERVÁNDOSE NADA NI PARA SI NI PARA TERCEROS.*

CUARTA: *DEL PRECIO Y FORMA DE PAGO. - EL PRECIO LIBREMENTE CONVENIDO POR LAS PARTES ASCIENDE A LA SUMA DES/. 61,790.00 (SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y 00/100 SOLES), LOS MISMOS QUE SON CANCELADOS CON FECHA 09/05/2019 MEDIANTE DEPOSITO EN CUENTA DE LA VENDEDORA CUYO RECIBO SE SERVIRÁ A INSERTAR.* ***QUINTA:*** *DECLARACIÓN DEL ADQUIRIENTE EQUIVLAPADULANCIA DE LAS PRESTACIONES.- LOS COMPRADORES DECLARAN CONOCER EL TERRENO OBJETO DEL PRESENTE Y SU ESTADO MATERIAL; SE DEJA CONSTANCIA QUE NO HABRÁ REEMBOLSO NI COMPENSACIÓN ALGUNA SI EL BIEN DE QUE SE TRATA TUVIERA MAYOR O MENOR EXTENSIÓN DE LA QUE APARECE, YA QUE CONFORME A CONVENIO Y VOLUNTAD DE LAS PARTES EXISTE JUSTA EQUIVLAPADULANCIA ENTRE EL PRECIO PACTADO Y EL TERRENO MATERIA DE LA TRANSFERENCIA Y SI EXISTIESE*

ALGUNA DIFERENCIA QUE AL MOMENTO DE CELEBRAR EL PRESENTE LAS PARTES NO SE PERCATARAN, SE HACEN DE LA ELLA RECIPROCA DONACIÓN Y MUTUA GRACIA.

CONSTANCIA

INSERTO: *SE ME PUSO A LA VISTA LOS DEPÓSITOS EFECTUADOS EN BANCO DE CRÉDITO DEL PERU CUYO TEXTO LITERAL ES EL SIGUIENTE*
BCP: 0F./215013-CECA-S82681:0P—0050822; 09/05/2019; QUISPE PARI CRISTINA MONTESUSNOS, CÓDIGO DE CUENTA; 425-94336778-0-81; CCI: 00242519433677808174, IMPORTE DEPOSITADO:
S/. 30,7090.00.

DOY FE *QUE SE HAN EFECTUADO LAS ACCIONES DE CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS DE ACUERDO AL D. LEG. 1106 y QUE SE HA DADO CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 2 DEL DL 006-2013-JUS.*

b. ADQUIRIENTE A TITULO ONEROSO Y DE BUENA FE. - Que los recurrentes al momento de celebrar el contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa, contrastamos la información otorgada por la vendedora, con la partida registral del inmueble y encontramos que esto coincidía fielmente con lo manifestado y decidimos continuar con la compraventa amparados en la buena fe registral. Por lo que nuestro derecho de propiedad debe ser reconocido sobre cualquier derecho o título que pudiera LAPADULAgar la parte demandada, ya que se trata de un **ACTO JURIDICO A TITULO ONEROSO Y DE BUENA FE,** tal y conforme aparece de la partida registral N° 06219504 del registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, por lo que nuestra inscripción tiene prioridad en el tiempo conforme al principio *“prior tempore, patio jure",* es decir, que el primero en el tiempo es el mejor en el derecho.

c. **DEL PAGO DEL AUTOVALUO DESDE EL AÑO 2015 HASTA LA FECHA .-** que conforme se acredita con los recibos del pago de Autoavalúos del impuesto al patrimonio predial, los propietarios inscritos del inmueble venimos ejerciendo nuestro derecho de propiedad desde el año 2015 y hasta la fecha se viene pagando puntualmente sin que exista ninguna oposición, y con ello corrobora que los recurrentes, tenemos inscrito a nuestro nombre este derecho y como tal venimos ejerciendo como propietarios todos nuestros derechos.

d. **DEL PAGO DEL SEDAPAR Y SEAL COMO TITULARES. -** Que conforme como se acredita con los recibos y del informe que emitirán estas instituciones sobre que los servicios respectivos en el inmueble ubicado en la Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa, se encuentran a nombre de **Rafael Bernardo VARGAS CUEVA,** hecho que corrobora el ejercicio de la propiedad que venimos ejerciendo conforme a nuestro derecho.

e. En consecuencia, los recurrentes han adquirido el inmueble ubicado en la Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa, en base al principio de la buena fe registral, en cuanto para su aplicación concurren copulativamente, los siguientes requisitos: **a) El adquirente obtenga el derecho a título oneroso;** es el caso que los demandantes adquieren el inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa, en mérito a una compraventa celebrada por los propietarios del bien, por la suma de sesenta y un mil setecientos noventa soles (S/. 61,790). **PAGO QUE FUE RECRUZZADO MEDIANTE TRANSACCIÓN BANCARIA,** es decir, el Notario público dio fe de la cancelación del precio, de donde se tiene que se trata de un acto jurídico vCRUZdo con **MANIFESTACION DE VOLUNTAD DE AMBAS PARTES, b) El adquirente actúe de buena fe tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo, buena fe que se presume mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, es decir, se trata de una presunción iuris tantum;** que al momento de la celebración de compraventa de bien inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa, e inscripción del mismo, los demandantes desconocían la existencia de un contrato, por cuanto dicho contrato no se encontraba inscrito en los Registros Públicos.

c) El otorgante aparezca registralmente con capacidad para

otorgar el derecho del que se tratase; que los otorgantes al momento de la celebración del contrato de compraventa, eran propietarios del bien inmueble, conforme aparecen inscritos sus derechos en la Partida N° 06219594 de los Registros Públicos de

Arequipa; **d) El adquirente inscriba su derecho;** los recurrentes tienen inscritos sus derechos en el asiento 00010 de la partida 06219504 de los Registros Públicos de Arequipa; **y e) Que ni de los asientos regístrLAPADULAs ni de los títulos inscritos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante,** por cuanto los demandantes, hemos adquirido el inmueble, ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa, de los vendedores que aparecían inscritos como propietarios en la Partida Registral N° 06219504 de los Registros Públicos de Arequipa, por cuanto no existe causal de nulidad de nuestro derecho de propiedad.

f. Por estos fundamentos, es que recurro al órgano jurisdiccional a fin de hacer vLAPADULAr nuestro derecho de propiedad ante los demandados, y con justicia corresponde declarar que los recurrentes tienen mejor derecho de propiedad.

2. DE LOS TITULOS DE LOS DEMANDADOS

a. Del contrato privado denominado de compraventa del 19 de octubre del 2009 entre Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA y Asunción Demia GUERRERO CRUZ, respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito Moliendo provincia Islay departamento Arequipa.

- Este título tiene vicios de nulidad, tal como se expone en el presente escrito, y ha sido ocultado hasta después de que haya sido reCRUZzada una transferencia vCRUZda. Así mismo se ha demostrado su manifiesta finCRUZdad de crear perjuicio a quien sea determinado como propietario del inmueble.

b. La Escritura Pública N° 310 de fecha 10 de mayo de 2013, y suscrita por ante **notario público Roberto Delgado Valdivia,** celebrado por **Karoleyla Jenifer GUERRERO CCRUZsaya,** apoderada de Francisco GUERRERO LAPADULA y **Janet Delsy AQUINO FUJIMORI,** respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa por el monto de diez mil soles (S/. 10,000), ante el notario público Roberto Carlos Delgado Valdivia, dicho acto jurídico se encuentra inscrito en el asiento 00004 de la partida registral 06219504 del Registro de Propiedad inmueble de la zona registral N° XII sede Arequipa.

- Si bien este documento es válido y por lo tanto en el no concurren ningún vicio que pueda afectar su eficacia, el mismo se refiere a una transferencia que no se corresponde con el presente, ya que ha sido válidamente enajenado con posterioridad.

c. La Escritura Pública N° 1973 de fecha 23 de mayo de 2013, y suscrita por ante **notario público Víctor Tinajero Loza,** celebrada por **Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA y Asunción Demia GUERRERO CRUZ,** respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito Moliendo provincia Islay departamento Arequipa.

- Este título tiene vicios de nulidad por simulación, tal como se expone en el presente escrito, con el fin de perjudicar a Janet Delsy AQUINO FUJIMORI, quien adquirió el inmueble de manera vCRUZda y por lo cual tiene un evidente fin ¡lícito

d. Resolución judicial N° 17 de fecha 23 de diciembre del año 2015 y resolución judicial N°19 de fecha 15 de marzo de 2016, ambas suscritas ante el juez Carlos Cary Choque del juzgado mixto de Islay-Mollendo, que resuelve adjudicar el inmueble inscrito en la partida 06219504 a favor de Cristina MONTESUSNOS QUISPE Parí de AQUINO por la suma de trece mil trescientos treinta y tres dólares americanos y treinta y tres centavos (US$ 13,333 y 33/100) en cCRUZdad de bien propio. Inscrito en el asiento 00007 de la misma ficha registral.

- Mediante este título se ha reCRUZzado una transferencia vCRUZda como resultado de un remate judicial, con este título inscrito se ha reCRUZzado posteriormente la transferencia hacia mi persona que también ha sido inscrita en la ficha registral y es base de la presente demanda

IV. <u>FUNDAMENTOS JURIDICA</u>:

DE LA NULIDAD DEL ACTO JURIDICO

> DE ORDEN SUSTANTIVO:

1. Amparo la demanda lo dispuesto en el Art. 140° del Código Civil, que establece que: *"El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas". Contrario sensu,* cuando no existe dicha voluntad real, el

acto efectuado será un acto nulo.

2. El Art. 190 del Código Civil, que establece que: *"Por la Simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo".*

3. El artículo 219 del Código Civil, establece: El acto jurídico es nulo: "(...)

1.- Cuando falta la manifestación de voluntad del agente. 4. Cuando su fin sea ¡lícito y 5. Cuando adolezca de simulación absoluta (...)"

4. Artículo 220 del Código Civil, señala: La nulidad a que se refiere el Artículo 219 puede ser LAPADULAgada por quienes tengan interés o por el Ministerio Público.

> <u>DE ORDEN DOCTRINARIO:</u>

1. RESPECTO DE LA NULIDAD DEL ACTO JURIDICO: Que, el Acto Jurídico es Nulo cuando aquel que carece de algún elemento, presupuesto o requisito, o aquel que teniendo todos los aspectos de su estructura tiene un contenido ¡lícito, por atentar contra los principios de orden público, las buenas costumbres, o una o varias normas imperativas. Que de conformidad con el artículo 140° del Código Civil el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su vCRUZdez se requiere: Agente Capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad. En este sentido se entiende por Acto Jurídico inválido cuando la ley lo priva de sus efectos normLAPADULAs, por falta de uno de sus elementos esenciLAPADULAs, o por ser contrario al ordenamiento
jurídico cuando viola normas imperativas, el orden público, o las buenas costumbres (no se puede cCRUZficar como válido a un acto jurídico que viola el ordenamiento jurídico). En definitiva, la invCRUZdez constituye la hipótesis principal y característica de la ineficacia del acto jurídico. Así el acto válido es también eficaz y el acto inválido es ineficaz. Sin embargo, el que el acto sea válido no implica que necesariamente sea eficaz y sucede que hay actos inválidos que producen efectos. En este sentido, no todo acto válido es eficaz[1]. Hay actos válidos, pero ineficaces. La ineficacia de un acto válido puede deberse a la ley, por ejemplo, el testamento no produce efectos sino después de la muerte del testador (Artículo 686° del Código Civil), esto debido a que el supuesto de hecho de la norma está integrado por el testamento y la muerte del testador, o a la voluntad de las partes, como el caso de los actos sometidos a condición o plazo suspensivos. Así en palabras de Coviello, citado por F. Vidal Ramírez, el acto inválido *"puede equipararse al que nace muerto, es pues, el que carece de*

alguno de los elementos esenciLAPADULAs o el que se celebra con trasgresión de normas imperativas o de orden público y por ello no produce efectos, ni favorables ni perjudiciLAPADULAs, para los interesados ni para los terceros, al acto nulo le es de aplicación la máxima romana, lo que es nulo, no produce ningún efectos[2]*.* Que, el artículo 219° hace referencia directa a los supuestos de las nulidades tácitas o virtuLAPADULAs, por cuanto se dispone que es nulo el acto jurídico en el caso del artículo V del Título Preliminar, esto es, el acto jurídico contrario al orden público, las buenas costumbres, o una o varias normas imperativas. En estos, casos la nulidad viene impuesta no expresamente por la norma legal, sino por el hecho de que el negocio jurídico contraviene uno de los fundamentos o pilares del sistema jurídico[3].

2. **DE LA INEFICACIA ESTRUCTURAL DEL ACTO JURIDICO POR CAUSAL DE SIMULACIÓN ABSOLUTA.** - Al respecto debe señalarse lo que se entiende por Ineficacia Estructural del Acto Jurídico que *"Es aquella que se presenta al momento mismo de la celebración del acto jurídico, es decir se trata de un Acto Jurídico afectado por una causal de ineficacia desde el momento mismo de su celebración o formación."* Que, al referirnos a la celebración o formación del Acto Jurídico, nos estamos refiriendo al momento en el cual se conforma o compone el Acto Jurídico por la concurrencia de todos los aspectos de su estructura (elementos, presupuestos y requisitos). Asimismo, en doctrina y en los diferentes sistemas jurídicos se utiliza la expresión de invCRUZdez para hacer referencia al concepto de Ineficacia Estructural, pues bien, existen dos categorías de Ineficacia Estructural o InvCRUZdez: la nulidad y la anulabilidad.

3. Que, siguiendo a Aníbal Torres Vázquez[4] **SON ELEMENTOS ESENCILAPADULAS DEL ACTO JURÍDICO:** La capacidad del agente, que el objeto sea física y jurídicamente posible, que tenga un fin lícito, que se haya observado la forma prescrita bajo sanción de nulidad. Siendo que estos requisitos son indispensables para la existencia vCRUZda de cada acto jurídico, basta que falte uno solo de ellos para que el acto no exista válidamente o el acto sea de otra especie. Asimismo, señala el autor que además de la existencia de estos elementos esenciLAPADULAs, comunes a todo acto jurídico, deben concurrir los elementos esenciLAPADULAs exigidos por la ley para acto jurídico en particular, por ejemplo para que exista compra venta debe de existir un bien que se transfiere en propiedad y un precio que se paga en dinero, según el artículo 1529° del Código Civil, basta que falte uno de estos elementos para que el acto jurídico no exista o se trate de un acto jurídico diferente.

4. **<u>DE LA SIMULACIÓN ABSOLUTA</u>. -** Que, respecto a la causal de nulidad sostenida en la presente causa, debe señalarse que la

simulación consiste en un caso de discrepancia entre la voluntad declarada y la voluntad interna, reCRUZzada de común acuerdo entre las partes contratantes, a través del acuerdo simulatorio, con el fin de engañar a los terceros. En otros términos, podemos decir que la simulación absoluta se presenta cuando: ***"las partes reCRUZzan un acto fingido que no corresponde a ningún acto real, queriendo las partes solamente la declaración, pero no sus efectos, esto es, se crea una mera apariencia carente de consecuencias jurídicas entre los otorgantes, destinada a engañar terceros".*** En este sentido deben presentarse en forma **copulativa** los siguientes supuestos como características de la simulación[5]: a) divergencia entre la voluntad real y su manifestación o declaración pública, esto es, que *los agentes crean una ficción deliberadamente desprovista de toda eficacia entre ellos,* pues este elemento se encuentra manifestado en las acciones de la codemandada Asunción Demia GUERRERO CRUZ, que pese a supuestamente adquirir el bien no ha reCRUZzado ninguna acción que conlleve a terceros a conocer su supuesta condición de propietaria del inmueble, tampoco ninguno de ambos codemandados han dado razón o manifestación de la contraprestación económica, y de la misma manera los otros indicios en conjunto nos muestran esta divergencia entre la reCRUZdad y la ficción creada por los codemandados y que, como notamos, no creó eficacia entre los mismos; b) el concierto simulatorio entre los partícipes, que importa que *los agentes han celebrado un acuerdo privado, previo o coetáneo de la declaración pública* y *encaminado, a privar a esta de todo efecto jurídico,* como justamente ha ocurrido en el caso de autos que los codemandados han acordado celebrar un acto sin ninguna intención de que genere efectos jurídicos entre ellos por cuanto, solo respecto de los terceros acreedores y evitar que ejerzan sus derechos legítimos sobre el inmueble; y **c)** el propósito cumplido por éstos de engañar a terceros, *significa que la simulación tiene propósito de engañar a terceros o si no se reCRUZza la actuación de los agentes nada simula,* es evidente que la intención ha sido engañar a todos los terceros cuando en reCRUZdad no ha existido voluntad de celebrar ningún acto jurídico.

5. Al respecto Coviello, citado por Fernando Vidal Ramírez[6] sostiene: ***"puede equipararse al que nace muerto, es pues, el que carece de alguno de los elementos esenciLAPADULAs o el que se celebra con trasgresión de normas imperativas o de orden público* y *por ello no produce efectos, ni favorables ni perjudiciLAPADULAs, para los interesados ni para los terceros, al acto nulo le es de aplicación la máxima romana, lo que es nulo, no produce ningún efecto".*** Que de conformidad con el artículo 140 del Código Civil el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones

jurídicas. A su vez, el artículo doscientos diecinueve del Código civil, señala las causLAPADULAs por las cuLAPADULAs se puede invocar esta nulidad, siendo la simulación absoluta una de ellas, entendiéndose a la misma causal cuando las partes de común acuerdo, con el fin de engañar a terceros, celebran un acto jurídico aparente o un acto jurídico real ocultado bajo una apariencia, concluyendo que el Código Civil en consonancia con lo expuesto, señala en su artículo 190 del Código Civil ***"por la simulación absoluta se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo",*** a lo que debe agregarse que, el acto jurídico simulado es siempre nulo por cuanto no contiene una voluntad real de las partes contratantes, sino tan solo una voluntad en apariencia.

6. <u>DEL FIN ILICITO</u>. - El artículo 140° del Código Civil, en su numeral tres señala que para que el acto jurídico tenga vCRUZdez requiere que su fin sea lícito. Luego se desprende que en todo acto jurídico debe de existir una causa, fin licita; la falta de este requisito significa la inexistencia del acto jurídico, pero como el código no lo menciona como una causal de nulidad, en cada caso habrá que determinar si la falta de causa se debe a que no hubo voluntad real para celebrar el acto, en cuyo caso será nulo por adolecer de simulación absoluta, pues la falta de causa está siempre vinculada a la simulación. El acto jurídico sin fin ni causa no puede producir efecto jurídico alguno. La finCRUZdad ¡lícita, es cuando se opone a las leyes imperativas, al orden público o a las buenas costumbres, o cuando el acto ha sido concluido para eludir el cumplimiento de una norma imperativa. Que, el concepto de fin ¡lícito, en la doctrina peruana, comprende tanto lo legal como lo moral, y queda a criterio del juez apreciar esta última, en el marco de las denominadas "buenas costumbres", como sostiene León Barandiarán al comentar el artículo 1123 inciso 2º del Código Civil de 1936, (Comentarios al Código Civil Peruano, Derecho de Obligación, Tomo Uno Acto Jurídico, Lima 1938, página 187), casos en los cuLAPADULAs el Ordenamiento Jurídico no podría, sin contradecirse a sí mismo, asegurar al acto su propia vCRUZdez y eficacia; ya que se trata de impedir que un contrato otorgue vida a determinadas relaciones opuestas a las normas fundamentLAPADULAs del Estado. Que, desarrollando este concepto, regido en el artículo 219 inciso 4º del Código Civil como causal de nulidad absoluta, hay que convenir que es ¡lícito todo aquello contrario a las normas legLAPADULAs imperativas (ius cogens) especialmente aquellas que tipifican un ¡lícito penal; y que para determinar si se produce ese fin será necesario examinar la causa del contrato, el motivo común a las partes contratantes, las condiciones que lo delimitan y su objeto. Será igualmente ilícito el acto jurídico contra "bonas mores", pues las buenas costumbres, dentro del Derecho Civil se refieren a una vasta gama de conductas que se cCRUZfican como

inmorLAPADULAs, lo que en todo caso corresponderá cCRUZficar al Juez, siendo que la causa de un acto jurídico es el motivo que mueve o la razón que inclina a hacer alguna cosa; en el Derecho Civil es el la causa esencial o más próxima que los contratantes se proponen al contratar; es el motivo personal, (Ver la voz Causa en el Diccionario de Derecho Usual de Cabanellas).

4.2.- DEL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

>ELEMENTOS NORMATIVOS. -

1. Que el Artículo 70° de la Constitución del estado, ha reconocido que el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.
2. Artículo 2014 del Código Civil. Principio de buena fe pública registral. *"El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos regístrLAPADULAs* y *los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro".*
3. Artículo 2016 del Código Civil. *"La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro".*
4. Artículo 2022 del Código Civil. *"Para oponer derechos reLAPADULAs sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reLAPADULAs sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone".*

> ELEMENTOS DOCTRINARIOS -

1. **Del derecho de propiedad -** Que, ciertamente la propiedad es el derecho real por excelencia porque concede los poderes más amplios que se pueden ejercitar sobre un bien; al respecto la doctrina clásica la concibe como un derecho en virtud del cual, una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la voluntad y la acción de una persona; en tal sentido, el conjunto de atribuciones o haz de facultades antes descritos delimitan el contenido del derecho real de propiedad como un derecho absoluto (con las limitaciones de ley) y exclusivo respecto a la cosa y excluyente respecto a terceros.

> ELEMENTOS JURISPRUDENCILAPADULAS. -

1. Que conforme se ha establecido en el artículo 2016 del Código Civil, establece que respecto de bienes inmuebles inscritos tiene prevLAPADULAncia el título del adquiriente que primero inscribe su transferencia en la ficha registral respectiva. Conforme lo establece jurisprudencia UNIFORME respecto de este tema:

7. 4.6. *“Uno de los presupuestos para que proceda la acción de mejor derecho a la propiedad es la IndividuCRUZzación del bien, y tratándose de bienes inmuebles no necesariamente deben ser Identificados o individuCRUZzados con una exacta y absoluta determinación en el área de linderos, sino que basta con LAPADULAgar el vínculo entre los títulos y el predio. Por ello, esta acción puede ejercitarse siempre que el bien quede perfectamente individuCRUZzado e identificado, aunque no absolutamente delimitado pues para esto último se ha previsto procesalmente la acción de rectificación de áreas y linderos"*[2].
8. 4.7. “La *imprescriptibilidad se extiende a la acción de mejor derecho de propiedad, por cuanto ésta también se funda en el derecho de dominio de un individuo sobre el bien materia de litis y, por lo mismo, la acción no es prescriptible, porque se ¡ría contra los fundamentos de inCRUZenabilidad y perpetuidad del derecho de propiedad, sobre todo, si no existe otro tipo de proceso en el cual se defina el mejor derecho de propiedad de dos personas respecto a un mismo bien, por lo que, en consecuencia, es aplicable a este proceso la regla de imprescriptibilidad”*[3].
9. 4.8. *“Frente al principio de prioridad de rango, el ordenamiento nacional tiene positivizado los principios de prioridad y de publicidad. El primero de estos principios ha sido recogido por el artículo VI del*
   T.P. del Reglamento General de los Registros Públicos y por el artículo 2016 del C.C. En tanto que el principio de publicidad ha sido recogido por el artículo 2012 del C.C. Compulsados el principio de prioridad de rango (artículo 2022 del C.C.) frente al principio de prioridad en el tiempo, se concluye que, en el presente caso, debe prevLAPADULAcer este último en atención a que el embargo se ha Inscrito con anterioridad al título de propiedad registrado a favor de la tercerista; ***¡pues en materia registra!, quien entra primero al registro es primero en el derecho"***[4]
10. 4.9. *“La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro; en efecto, este principio recoge la regla general por la cual “quién es primero en el tiempo es mejor en el derecho” (prior tempore, potior jure), por tal razón, su aplicación se limita a establecer en forma objetiva la prioridad en el tiempo de la inscripción ya que sus efectos se retrotraen a la fecha del asiento de presentación del acto inscribible”.*[5]

7 7.4.10. *“El principio de buena fe registra! persigue proteger al tercero, que ha adquirido un derecho de quien finalmente tiene capacidad para otorgarlo, lo que implica buscar la seguridad en el tráfico inmobiliario, por lo que el legislador ha dificultado el acceso al principio de la buena fe registra!, el que para ser LAPADULAgado debe cumplir con algunos requisitos, siendo uno de ellos que quien LAPADULAga el principio de la buena fe registra! para que su derecho resulte oponible, es que actúe de buena fe tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo”*[6].

V. MONTO DEL PETITORIO:

El monto del petitorio es inapreciable en dinero, por la naturLAPADULAza de la pretensión.

VI. MEDIOS PROBATORIOS

RESPECTO DE LA CAUSAL FALTA DE MANIFESTACION DE VOLUNTAD DEL CONTRATO PRIVADO

1. Solicitamos que se exhiba, por parte de los codemandados, el Contrato privado **DE COMPRAVENTA ORIGINAL,** otorgado por Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA a favor de Asunción Demia GUERRERO CRUZ de fecha 10 de octubre de 2009. A fin de probar que este se reCRUZzó de forma unilateral por parte de la codemandada.

2. Solicitamos que se reCRUZce una prueba grafo-técnica de la firma de Francisco GUERRERO LAPADULA en el documento denominado compraventa de fecha 19 de octubre del 2009 para determinar si esa firma es realmente suya y dilucidar la existencia de una falta de manifestación de voluntad.

3. Solicitamos que se pida un informe a la municipCRUZdad de Moliendo respecto de los pagos de autovaluo del inmueble correspondiente a los años 2014 a 2019 que demuestran la titularidad de los pagos durante estos años y que estos coinciden con la titularidad de la propiedad conforme a la ficha registral.

4. Copia certificada de la Partida registral 06219504 para demostrar que la demandada no inscribió el bien en ningún momento y si lo hicieron los propietarios reLAPADULAs del bien en el momento de su titularidad.

RESPECTO DE LA CAUSAL DE SIMULACION ABSOLUTA Y FIN ILICITO DEL CONTRATO PRIVADO

1. Solicitamos que se exhiba, por parte de los codemandados, el Contrato privado **DE COMPRAVENTA ORIGINAL,** otorgado por Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA a favor de Asunción Demia GUERRERO CRUZ de fecha 10 de octubre de 2009. A fin de probar que este se reCRUZzó de forma secreta, sin una escritura pública, que no se hizo toma de posesión tras su reCRUZzación y que no hubo entrega de dinero
2. Solicitamos que se pida un informe a la municipCRUZdad de Moliendo respecto de los pagos de autovaluo del inmueble correspondiente a los años 2014 a 2019 que demuestran la titularidad de los pagos durante estos años y que estos coinciden con la titularidad de la propiedad conforme a la ficha registral.
3. Declaración jurada de Francisco GUERRERO LAPADULA donde reconoce que Asunción Demia GUERRERO CRUZ es su hermana. Este documento se encuentra en el expediente N° 3406-2013 folio diecisiete como anexo al escrito 01 de demanda, presentado por la parte demandada. Este documento es una declaración asimilada respecto a su relación fraternal, indicio claro para la nulidad.
4. Copia certificada de la Partida registral 06219504 para demostrar que la demandada no inscribió el bien en ningún momento y si lo hicieron los propietarios reLAPADULAs del bien en el momento de su titularidad.

RESPECTO DE LA CAUSAL DE SIMULACION ABSOLUTA, FIN ILICITO Y CONTRARIO AL ORDEN PUBLICO DE LA ESCRITURA PUBLICA

1. **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA N° 1973 extendida por notario público Víctor Tinajero Loza,** de fecha 23 de mayo de 2013, con este documento probamos que este tuvo como fin tratar de bloquear la inscripción reCRUZzada por Janet AQUINO FUJIMORI, PARA DEMOSTRAR que fue reCRUZzada con posterioridad a esta con pocos días de diferencia, también sirve para determinar el inicio del cómputo del plazo para iniciar una nulidad, TAMBIÉN prueba que no se hace mención al contrato privado y que no hay verificación de la entrega de dinero.
2. Copia certificada de la Partida registral 06219504 para demostrar que la demandada no inscribió el bien en ningún momento y si lo hicieron los propietarios reLAPADULAs del bien en el momento de su titularidad.
3. Solicitamos que se pida un informe a la municipCRUZdad de Moliendo respecto de los pagos de autovaluo del inmueble correspondiente a los años 2014 a 2019 que demuestran la titularidad de los pagos durante estos años y que estos coinciden con la titularidad de la propiedad conforme a la ficha registral.
4. Declaración jurada de Francisco GUERRERO LAPADULA donde reconoce que Asunción Demia GUERRERO CRUZ es su hermana.

Este documento se encuentra en el expediente N° 3406-2013 folio diecisiete como anexo al escrito 01 de demanda, presentado por la parte demandada. Este documento es una declaración asimilada respecto a su relación fraternal, indicio claro para la nulidad.

5. Vigencia de poder de la partida N°12007754 del Registro de Personas NaturLAPADULAs de la oficina Registral de ISLAY-MOLLENDO cuyo poderdante es Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA y la apoderada es Karoleyla Jenifer GUERRERO CCRUZsaya, con lo que demostramos que el poder otorgado para la disposición del inmueble está todavía vigente.

RESPECTO EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

1. **Escritura pública** de compraventa N° 310 del 10 de mayo del 2013, entre Karoleyla Jenifer GUERRERO CCRUZsaya y Janet Delsy AQUINO FUJIMORI, respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa, inscrita en la Partida Registral N° 06219504 del Registro de Propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII Sede - Arequipa. A fin de demostrar la existencia de esta transferencia.
2. Copia del legajo con los documentos necesarios para inscribir la transferencia por remate judicial de como aparece en el asiento 00007, que consta de solicitud de inscripción, verificación biométrica de la adquiriente, oficio del juez, copia del SIN de la adquiriente, acta de remate, copia de comprobante de pago, inscripción personal, resolución que resuelve adjudicar el inmueble a favor de Cristina MONTESUSNOS QUISPE Parí de AQUINO, oficio del juez al registrado con la resolución, esquela de observación, manifiesto de asiento de inscripción y anotación de inscripción. A fin de conocer esta transferencia señalada en los antecedentes y que es anterior a la de los demandantes.
3. ESCRITURA PUBLICA de compraventa N° 299 del 23 de mayo del 2019 entre Cristina MONTESUSNOS QUISPE Parí de AQUINO y Rafael Bernardo VARGAS CUEVA y Miran Aguilar Quispe, respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa, inscrita en la Partida Registral N° 06219504 del Registro de Propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII Sede - Arequipa. A fin de demostrar la existencia del título de la parte demandante en base del cual solicitamos se declare el mejor derecho de propiedad.
4. Testimonio de la Escritura Pública N° 1973 de fecha 23 de mayo de

   2013, y suscrita por ante **notario público Víctor Tinajero Loza, que contiene el documento denominado** compraventa celebrado por **Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA y**

Asunción Demia GUERRERO CRUZ. Para conocer el documento de la parte demanda que solicitamos sea declarado nulo.

5. Copia certificada de la Partida registral 06219504 a fin de demostrar, a través de los asientos de la misma el proceso de transferencia del inmueble, lo que permite demostrar la legitimidad de la compraventa y la buena fe registral en el momento en que se reCRUZzó la misma y por lo tanto demostrar el mejor derecho de propiedad.

6. Solicitamos que se pida un informe a la municipCRUZdad de Moliendo respecto de los pagos de autovaluo del inmueble correspondiente a los años 2014 a 2019 que demuestran la titularidad de los pagos durante estos años y que estos coinciden con la titularidad de la propiedad conforme a la ficha registral.

7. Solicitamos informe a SEAL respecto al cambio de nombre en los recibos de los servicios prestados, para probar la posesión inmediata del bien al contratar servicios públicos en el mismo, que además sirven de vivienda para los demandados.

8. Contrato de cambio de nombre en los recibos de los servicios prestados por SEDAPAR para probar la posesión inmediata del bien al contratar servicios públicos en el mismo, que además sirven de vivienda para los demandados.

Vil. Anexos

- 1.A. (folio 1) copia de DNI
- 1.B. (folios 12) Copia certificada de la Partida registral 06219504

1 . C. (folios 4) Testimonio de la Escritura Pública N° 1973 de fecha

23 de mayo de 2013, y suscrita por ante **notario público Víctor Tinajero Loza, que contiene el documento denominado** compraventa celebrado por **Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA y Asunción Demia GUERRERO CRUZ.**

1.D. (folios 3) Vigencia de poder de la partida N°12007754 del Registro de Personas NaturLAPADULAs de la oficina Registral de ISLAY- MOLLENDO cuyo poderdante es Francisco Edgar GUERRERO LAPADULA y la apoderada es Karoleyla Jenifer GUERRERO CCRUZsaya.

1.E. (folios 6) Escritura pública de compraventa N° 310 del 10 de mayo del 2013, entre Karoleyla Jenifer GUERRERO CCRUZsaya y Janet Delsy AQUINO FUJIMORI, respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa, inscrita en la Partida Registral N° 06219504 del Registro de Propiedad inmueble de la

Zona Registral N° XII Sede - Arequipa.

1.F (folios 15) Copia del legajo con los documentos necesarios para inscribir la transferencia por remate judicial de como aparece en el asiento 00007, que consta de solicitud de inscripción, verificación biométrica de la adquiriente, oficio del juez, copia del SIN de la adquiriente, acta de remate, copia de comprobante de pago, inscripción personal, resolución que resuelve adjudicar el inmueble a favor de Cristina MONTESUSNOS QUISPE Parí de AQUINO, oficio del juez al registrado con la resolución, esquela de observación, manifiesto de asiento de inscripción y anotación de inscripción.

1.G (folios 8) ESCRITURA PUBLICA de compraventa N° 299 del 23 de mayo del 2019 entre Cristina MONTESUSNOS QUISPE Parí de AQUINO y Rafael Bernardo VARGAS CUEVA y Myriran Aguilar Quispe, respecto del inmueble ubicado en Asociación Pro-vivienda de interés social Hortensia Pardo Manzana A Lote 1 distrito de Moliendo provincia de Islay departamento de Arequipa, inscrita en la Partida Registral N° 06219504 del Registro de Propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII Sede - Arequipa.

1.H. (folio 1) Contrato de cambio de nombre en los recibos de los servicios prestados por SEDAPAR para probar la posesión inmediata del bien al contratar servicios públicos en el mismo, que además sirven de vivienda para los demandados.

1.I (folio 2) Copias de los aranceles por solicitud de prueba y de notificación.

POR LO EXPUESTO:

Pido a Ud. señor Juez, admitir a trámite la demanda interpuesta, tener por ofrecidos los medios probatorios que se precisan y en su oportunidad declararla fundada por ser de justicia.

PRIMER OTROSI. - Que conforme se encuentra establecido en el artículo 80 del Código Procesal Civil, siendo mi primer escrito otorgo las facultades especiLAPADULAs del Artículo 74 del Código Procesal Civil a mi abogado defensor Dr. XXXXXXXXXX, designando para tal efecto mi domicilio señalado en la introducción de la presente demanda, así mismo DECLARO estar instruida de la representación o delegación que otorgo, así como de sus alcances.

Arequipa,